Gairah Bisnis Ritel di Daerah:
Dari Tegal Sampai Kupang

Tak perlu jadi pengamat dulu untuk melihat sektor properti apa yang paling bergairah saat ini. Jawabnya tidak lain, ya sektor ritel. Ini terlihat hampir di semua sudut kota Jakarta. Mulai dari yang berskala kecil sekitar 15 ribu-an sampai yang ratusan ribu meter persegi.

Tapi ternyata kegairahan itu bukan semata milik "orang Jakarta" saja. Daerah-daerah pun seperti tidak mau kalah. Jadilah pusat belanja berlabel mal atau plaza—agar 'pantas' disandingkan dengan kesan modern— tumbuh di mana-mana. Dari Tegal, kota kecil di pantai utara Jawa, sampai ibukota propinsi Nusa Tenggara Timur, Kupang. Memang, ukuran modernnya tidak bisa disamakan antar daerah. Tetapi, gedung bertingkat minimal tiga lantai, ber-AC, dilengkapi dengan tangga berjalan dan punya *anchor tenant*, berupa *department store* atau *supermarket*, adalah bentuk standar pusat belanja modern ini.

Pada tengah tahun lalu, *Properti Indonesia* sudah meneliti bahwa ada 15 pusat belanja modern baru yang sedang dipasarkan di kota-kota luar Jawa. Bagaimana dengan sekarang? Sudah tumbuh lebih dari dua kali lipatnya. Kami mencatat ada 38 pusat belanja baru, dengan luas bangunan mulai dari enam ribuan (Plaza Metro City di Banjarmasin) sampai 300 ribu m2 (GTC Makassar). Pertumbuhan ini mengalahkan pusat belanja baru di Jawa yang cuma bertambah tidak lebih dari satu tangan. Tercatat ada beberapa kota yang tidak cuma perlu membangun 1-2 mal, tapi sampai 6, seperti Menado, kota di ujung Utara Sulawesi sana.

Seperti juga dulu sudah kami ungkapkan, pengembang yang bertarung di pasar ritel daerah ini kebanyakan adalah 'orang lokal'. Ada juga sih, pemain besar Jakarta yang ingin mengembangkan sayapnya hingga ke daerah. Sebut saja Lippoland Development dengan proyeknya GTC Makassar dan Grup Ciputra, dengan proyek terbarunya, Mal Ciputra Seraya.

Kenapa mereka begitu bergairah membangun bisnis ritel di daerah? Hampir seragam alasan mereka, karena perekonomian daerah sedang tumbuh pesat. Menyusul pemberlakuan otonomi daerah, memang daerah ibarat berlomba untuk menaikkan tingkat kemakmurannya. Jadilah pendapatan daerah meningkat, pun daya beli penduduknya. Tapi, Drajad Wibowo, *senior economist* dari INDEF, mengingatkan kalau sebenarnya yang meningkat itu hanya ekonomi kelas menengah ke atas. Dan pertumbuhan ekonomi yang lebih didasarkan pada kegairahan konsumsi, sangat rentan atas goncangan. Ibarat, bom waktu yang bila ada goncangan hebat, siap meledak dan menghancurkan.

Di sisi lain, banyak yang juga menilai kalau kegairahan bisnis ritel di daerah itu tidak lebih dari latah. Orang Jakarta sedang gandrung membuat mal, daerah pun harus punya. Anak muda Jakarta lagi doyan nongkrong di kafe atau jalan-jalan ke mal, tidak mau kalah pula gaya anak muda di daerah. Jadilah, kami juga melihat pembangunan mal itu tidak lebih dari penularan gaya hidup kaum urban. Selama penularan ini sendiri bernilai positif, ya tak masalah....

Bukan bermaksud untuk bersikap sinis, tapi penilaian itu dimaksudkan agar semua pihak dapat berhati-hati. Pengembang tidak sekadar latah membangun sesuai seleranya sendiri. Sebab, kalau begini, alih-alih bikin tempat belanja, bisa jadi akhirnya hanya ramai dibicarakan saja, apalagi dikunjungi. Pemerintah daerah pun tidak cuma hanya pandai berdalih, demi pengembangan dan menambah pemasukan daerah, yang kemudian memberi begitu banyak ijin tanpa pertimbangan matang. pi